

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงาน

รายการ	งบการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2561		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,525.23	91.03%	1,931.02	96.54%	405.79	26.60%
รายได้จากการก่อสร้าง	-	-	14.96	0.75%	14.96	100.00%
ต้นทุนขาย	(891.56)	(53.21%)	(1,107.98)	(55.39%)	216.42	24.27%
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	-	-	(11.45)	(0.57%)	11.45	100.00%
กำไรขั้นต้น	633.67	37.82%	826.55	41.32%	192.88	30.44%
รายได้อื่น	150.38	8.97%	54.21	2.71%	(96.17)	(63.95%)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(224.59)	(13.40%)	(207.62)	(10.38%)	(16.97)	(7.56%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(212.38)	(12.67%)	(196.57)	(9.83%)	(15.81)	(7.44%)
ค่าใช้จ่ายอื่น	(3.92)	(0.23%)	(27.59)	(1.38%)	23.67	603.82%
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	343.16	20.48%	448.98	22.45%	105.82	30.84%
ต้นทุนทางการเงิน	(198.39)	(11.84%)	(143.52)	(7.18%)	(54.87)	(27.66%)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	144.77	8.64%	305.46	15.27%	160.69	111.00%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(18.13)	(1.08%)	(91.63)	(4.58%)	73.50	405.40%
กำไรสุทธิ	126.64	7.56%	213.83	10.69%	87.19	68.85%

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับสำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 1,525.23 และ 1,931.02 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 405.79 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.60 โดยมีสาเหตุหลักมาจากยอดขายที่เพิ่มขึ้นจากโครงการที่สร้างเสร็จ เริ่มโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ ในช่วงปี 2561 ได้แก่ โครงการ ซาโตร์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2 นอกจากนี้ยังมีโครงการซาโตร์ อินทาวน์ พระราม 8 ซึ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงปลายปี 2560 และมียอดโอนกรรมสิทธิ์ที่ดีต่อเนื่องตลอดปี 2561

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และกำไรขั้นต้น

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 891.56 ล้านบาท และ 1,107.98 ล้านบาท ซึ่งต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ คือ ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่รับรู้เป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนตามการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ที่ขายตามหลักเกณฑ์จับคู่รายได้และค่าใช้จ่าย (Matching principle) ดังนั้นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จะเพิ่มขึ้นหรือลดลงสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง

ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 41.55% และ 42.62% ซึ่งจะเห็นได้ว่าอัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทฯ ก่อนข้างจะไม่มี การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ จะมีการวางแผนก่อนเริ่มทำโครงการต่าง ๆ ให้สามารถรักษาระดับ กำไรขั้นต้นที่เหมาะสมอยู่เสมอ

รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทฯ สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 150.38 ล้านบาท และ 54.21 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 96.17 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงเท่ากับร้อยละ 63.95 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก ในช่วงปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายที่ดิน ซึ่งไม่มีรายการดังกล่าวในปี 2561

ค่าใช้จ่ายในการขาย, บริหาร และ ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 224.59 ล้านบาท และ 207.62 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายลดลงเท่ากับ 16.97 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงเท่ากับร้อยละ 7.56 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก ในช่วงปี 2561 บริษัทฯ มีการปรับลดค่าโฆษณาและค่าใช้จ่ายทางการตลาดของกลุ่มบริษัท

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทฯ สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 212.38 ล้านบาท และ 196.57 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 15.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงเท่ากับร้อยละ 7.44 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก ในช่วงปี 2561 บริษัทฯ ไม่มีรายการบันทึกค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีรายการดังกล่าวในปี 2560

ค่าใช้จ่ายอื่นของบริษัทฯ สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 3.92 ล้านบาท และ 27.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 23.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นเท่ากับร้อยละ 603.82 โดยมี

สาเหตุหลักมาจาก ในช่วงปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายวัสดุก่อสร้างและให้บริการเช่าทรัพย์สินเพื่อการก่อสร้างสูงขึ้น จึงมีการแยกเปิดเผยต้นทุนสำหรับรายได้ดังกล่าวใน ค่าใช้จ่ายอื่น ซึ่งเดิมเปิดเผยสุทธิในรายได้อื่น

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 198.39 ล้านบาท และ 143.52 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 54.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงเท่ากับร้อยละ 27.66 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจาก บริษัทฯ มีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นและหุ้นกู้ ซึ่งเป็นผลให้ภาระการจ่ายชำระดอกเบี้ยลดลงไปด้วย

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของบริษัทฯ สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 91.63 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นอัตราภาษีที่แท้จริง (Effective tax rate) ที่ร้อยละ 30.00 ตามลำดับ ซึ่งสูงกว่าอัตราภาษีตามกฎหมาย (Statutory tax rate) ที่ร้อยละ 20.00 จากการรับรู้ผลขาดทุนจากการขอคืนภาษีไม่ได้บางส่วนสำหรับการขอคืนภาษี สำหรับปี 2551 – 2559 ซึ่งรับรู้ในงบกำไรขาดทุนทันที

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิของบริษัทฯ สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 126.64 ล้านบาท และ 213.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 87.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 68.85 ซึ่งมีสาเหตุมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นในงวดดังกล่าว ทั้งนี้ อัตรากำไรสุทธิของบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 7.56 และ 10.69 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ฐานะทางการเงิน

รายการ	งบการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2561		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	5,955.79	100.00%	5,269.65	100.00%	(686.14)	(11.52%)
หนี้สินรวม	4,195.00	70.44%	2,643.05	50.16%	(1,551.95)	(36.99%)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	1,760.79	29.56%	2,626.60	49.84%	865.81	49.17%

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ลดลง 686.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 11.52 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ลดลง 1,551.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 36.99 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการชำระคืนหนี้สินระยะสั้นและหุ้นกู้ ในปี 2561

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เพิ่มขึ้น 865.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.17 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยมีสาเหตุหลักมาจากผลประกอบการของบริษัทฯ สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31

ธันวาคม 2561 นอกจากนี้ในเดือนพฤศจิกายน 2561 บริษัทฯ ได้มีการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 250 ล้านหุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 3 บาท คิดเป็น 750 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-นายวิเชียร แพทยานันท์-

นายวิเชียร แพทยานันท์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร